MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2007

Citazzjoni Numru. 100/1989/1

Carmela xebba Theuma

vs

Nazzareno Borg; Angela xebba Borg; Francis Borg; Josephine mart Anglu Buttigieg; Maria mart Joseph Aquilina; Dr. Paul Coppini LL.D. b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-1 ta' Gunju 1989 sabiex jirraprezenta lill-imsefrin Joseph Borg, Giovanna mart Tony Dimech, u Tereza mart Stephen Lawn u b'digriet tat-12 ta' Frar 1990 Francis Borg gie nominat kuratur tal-imsefrin Joseph Borg, Giovanna mart Tony Dimech u Tereza mart Stephen Lawn u dan in sostituzzjoni ta' Dr. Paul Coppini, u ghal kull kwalunkwe interess li jista' jkollha Roza armla ta' Victor Borg u b'nota tat-12 ta' Lulju 2000 Francis Borg f'ismu proprju u bhala prokuratur ta' hutu msiefra Joseph Borg u Theresa mart Stephen Lawn, Nazzareno Borg, Josephine mart Anglu Buttigieg, Maria mart Joseph Aquilina, Jane mart Anthony Dimech, Angela xebba Borg, ahwa Borg assumew l-atti ta' din il-kawza flok ommhom

Rosa Borg, stante li l-istess Rosa Borg mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Actio Finium Regundorum.

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-attrici li permezz taghha ppremettiet li:

B'kuntratt ta' qasma tat-22 ta' Jannar 1950 (atti nutar Giuseppe Cauchi), certu Frank Borg l-awtur ta' l-attrici kien akkwista parti diviza mil-lok tad-djar, fi Triq Parisott, numru sitta u tletin (36) u sebgha u tletin (37), konsistenti minbarra kumditajiet ohra b'bitha, b'bieb markat numru sitta u tletin (36) ghat-triq u giardina bl-ghar go fiha tal-kejl ta' hames sighan *circa*.

Victor sive Nazzareno Borg, l-awturi tal-konvenuti fl-istess divizjoni fuq imsemmija, kien akkwista, minbarra kumditajiet ohra, parti ohra mill-lok tad-djar, numru sitta u tletin (36) u seba u tletin (37), Triq Parisott, Xaghra, Ghawdex konsistenti fost affarijiet ohra, f'entrata mikxufa b'bieb ghat-triq markat numru sebgha u tletin (37) u b'mandretta jew gardina retroposta ghal dina l-porzjoni diviza ta' hames sighan u fiha ghar.

Sussegwentement b'kuntratt tas-17 ta' Settembru 1953 (atti nutar Giuseppe Cauchi) l-istess Frank Borg biegh il-lok tad-djar bin-numru sitta u tletin, Triq Parisott, Xaghra, Ghawdex bil-gardina ta' xi hames sighan lil certu Geraldu Formosa, liema bejgh tal-fond fuq imsemmi gie irkuprat minn John u Giuseppe ahwa Borg b'cedola ta' rkupru tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar 1954 u sussegwentement l-istess Giuseppe Borg b'kuntratt tat-13 ta' Settembru 1971 (atti Nutar Giuseppe Cauchi) biegh sehem mill-lok tad-djar hawn fuq imsemmi bil-giardina ta' xi hames sighan lil huh, John Borg.

L-istess John Borg b’kuntratt tat-2 ta’ Frar 1978 (atti nutar Emmanuel George Cefai) biegh u ttrasferixxa l-istess lok tad-djar bil-giardina mieghu annessa lil Toni Theuma, li sussegwentement b’att iehor tal-24 ta’ Gunju 1978 (atti nutar Emmanuele George Cefai) l-istess Toni Theuma biegh u ttrasferixxa lill-attrici parti diviza mid-dar numru sebgha u hamsin (57) qabel numru sitta u tletin u sebgha u tletin (36 u 37), Triq Parisott, Xaghra, Ghawdex kif ukoll parti diviza mill-giardina tal-kejl ta’ circa elfejn tlett mija u hamsa u ghoxrin piedi kwadri (2,325 p.k.), ekwivalenti ghall-mitejn u sitta il-metru kwadru (216 m2) circa;

Ghalhekk l-attrici trid li jigu regolamentati permezz ta’ qsami l-konfini rispettivi bejn il-giardina taghha hawn fuq deskritta annessa mal-fond bin-numru 57, Triq Parisott, illum Triq John Ottobeyer, Xaghra, Ghawdex u l-gardina tal-konvenuti annessa mal-fond bin-numru 57A, Triq Parisott, illum Triq John Ottobeyer, Xaghra, Ghawdex.

Ghalhekk l-attrici talbet sabiex:

1. Tigi stabbilita l-konfini veri u reali bejn il-gardina retrostanti l-fond bin-numru sebgha u hamsin (57), Triq Parisott, illum Triq John Ottobeyer, Xaghra, Ghawdex, proprjeta’ ta’ l-attrici u l-mandra proprjeta’ tal-konvenuti li hija annessa mal-fond bin-numru 57A, Triq Parisott illum Triq John Ottobeyer, Xaghra, Ghawdex attwalment mikrija mill-istess fond lil Anton Theuma u dan permezz ta’ marki fissi skond il-ligi u taht id-direzzjoni ta’ perit nominat ghal dan il-fini.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenuti Nazzareno Borg, Angela Borg, Francis Borg, Josephine Buttigieg, Maria Aquilina u Rosa armla Borg fil-15 ta’ Settembru 1989 (fol. 58):

1. Illi l-konvenut Francis Borg mhux inkluz fid-dikjarazzjoni ghalkemm huwa mharrek bic-citazzjoni; illi Dr. Paul Coppini nomine huwa mharrek hazin billi l-effetti tar-rikors tal-attrici tal-24 ta’ Mejju 1989 u konsegwentement tad-digriet tal-1 ta’ Gunju 1989 gew sospizi bid-digriet ta’ din il-Qorti tal-24 ta’ Gunju 1989.

2. Fil-mertu l-linja medjana bejn iz-zewg fondi tal-partijiet hi stabbilita minn meta saret il-qasma tat-22 ta' Jannar 1950, b'kanna li tpoggiet f'hajt u recentement regghet giet stabbilita b'marka tas-seba fuq l-istess hajt li saret fil-presenza, u bil-kunsens tal-approvazzjoni tal-partijiet.

3. Ghar-rigward tat-talba sabiex isiru marki fissi sabiex jindikaw il-konfini, dawn kienu jezistu u kienu f'linja dritta bejn l-imsemmija kanna u l-hajt fuq in-naha l-ohra pero' gew spostati minn Toni Theuma, missier l-attrici, li ghandu il-konduzzjoni tar-raba kemm tal-attrici kif ukoll tal-konvenuti u ghalhekk dan ghandu jigi kjamat fil-kawza mhux biss minhabba l-fatt li ghandu l-konduzzjoni tar-raba imma wkoll ghaliex huwa l-persuna li sposta l-qsami u ghalhekk dana mhux biss ghandu jkun parti fil-kawza imma ghandu jigi akkollat bl-ispejjez ta' din il-kawza li pprovokaha.

4. Fi kwalunkwe kaz dawn il-qsami ghandu jitpoggew f'linja dritt bejn il-kanna fil-hajt fuq imsemmija u l-hajt tan-naha l-ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata minn Dr. Paul Coppini fil-15 ta' Settembru 1989 (fol. 62), iddikjara li m'huwiex edott mill-fatti u galhekk irrimetta ruhu.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata minn Francis Borg bhala kuratur ta' hutu assenti Teresa mart Stephen Lawn, Jane mart Tony Dimech u Joseph Borg (fol. 72) li permezz taghha ddikjara li kien qieghed jassocja ruhu ma u jaghmel tieghu l-eccezzjonijiet maghmula mill-konvenuti l-ohra u minnu stess proprju.

Rat id-digriet moghti fil-5 ta' Ottubru 1990 (fol. 74) li permezz tieghu l-Qorti hatret lill-perit David Pace bhala perit tekniku u lill-avukat Dr. Alfred Grech bhala perit legali. Rat id-digriet moghti fis-seduta tat-13 ta' April 2007

li permezz tieghu gie revokat l-inkarigu tal-perit legali Dr. Alfred Grech.

Rat ir-rapport tal-perit David Pace (fol. 208) li fl-20 ta' April 2007 gie kkonfermat bil-gurament.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz il-verbali tas-seduti:

i) **Tat-13 ta' April 2007** fejn *"Dr Anton Refalo ghall-attrici jiddikjara li l-attrici qeghda taderixxi ruhha mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku u li l-kawza tista' tibqa' differita ghas-sentenza in kwantu m'ghanxu x'izid"*.

ii) **Tal-25 ta' Mejju 2007** fejn gie ddikjarat li: *"Il-konvenuti qeghdin ukoll jirrimettu ruhhom ghar-rapport tal-perit tekniku AIC David Pace"*.

Rat li mill-atti jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Il-kawza odjerna hi l-azzjoni sabiex jigu ffissati l-konfini (*actio finium regundorum*), intiza sabiex telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dik tad-dritt. Dan ifisser li l-iskop ta' din it-tip ta' azzjoni hi d-determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament ta' l-estensjoni tieghu. Fil-kawza fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 1996 gie osservat: *"l-actio finium regundorum hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success biss fil-kazijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta' u ohra"*. Il-Qorti kompliet tamplifika: *"Din l-azzjoni ghalhekk tippresupponi l-incertezza jew dubju tal-konfini. Incertezza li tista' tkun oggettiva jew soggettiva. Oggettiva fis-sens fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti car; soggettiva, fil-kaz li l-attur ikun irid jelimina l-konflittwalita', bhal f'dan il-*

kaz hawn trattat, jew biex jevita l-possibilita' ta' usurpazzjoni ta' xi parti mill-art tieghu. Ir-rizultat ta' indagi hi wahda purament dikjarattiva ta' accertament".

2. Mill-provi rrizulta li b'kuntratt li sar:

(a) Fl-24 ta' Gunju 1978 fl-atti tan-nutar Emmanuel Magro (fol. 46) Toni Theuma biegh lil bintu Carmen Theuma (l-attrici) parti diviza mill-fond numru sebgha u hamsin, Triq Parisot, Xaghra, Ghawdex li tinkludi *"parti diviza mill-gardina tal-kejl ta' circa elfejn tliett mija u hamsa u ghoxrin piedi kwadri (2325 p.k.) equivalenti ghall mitejn u sittax il-metru kwadru (216m2) cirkca……."* (fol. 47).
(b) Fit-22 ta' Jannar1950 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi, l-awtur tal-konvenuti (Victor Borg) gie assenjat fost'affarijiet ohra, porzjon diviza *"ta' hames sighan u fiha ghar"* (Tieni Porzjon) mill-proprjeta' 36 u 37, Triq Parisott, Xaghra, Ghawdex (fol. 24). Fil-parti deskrittiva tal-kuntratt, din il-proprjeta' ntjiera hi deskritta bhala *"Lok ta' djar, fi Triq Parsot, numri sitta u tletin u sebgha u tletin bil-giardina mieghu ta' xi erba titmiem w erba saghan….."* (fol. 17).

Jirrizulta wkoll li l-proprjeta' tal-konvenuti jew ghallinqas parti minnha hi mikrija lill-missier l-attrici (Toni Theuma) [ara xhieda moghtija mill-attrici fis-seduta tat-13 ta' Gunju 1991 (fol. 223) u l-konvenut Francis fis-seduta tat-3 ta' Awwissu 1995 (fol. 234)]. Il-Qorti m'hijiex sodisfatta li f'dan il-kaz hemm sinjali adegwati bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti li juru l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet.

3. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni, permezz ta' digriet moghti fil-25 ta' Jannar 1990 saret korrezzjoni fl-okkju tad-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni fis-sens li wara l-isem tal-konvenuta Angela xebba Borg gie mdahhal l-isem ta' Francis Borg. Dwar in-nomina ta' l-Avukat Dr. Paul Coppini bhala kuratur, din giet rimedjata b'digriet tat-12 ta' Frar 1990 (fol. 68) li permezz tieghu Francis Borg gie nominat kuratur tal-imsefrin Joseph Borg, Giovanna mart Tony Dimech u Tereza mart

Stephen Lawn. Ghalhekk dwar din l-ewwel eccezzjoni m’hemm xejn iktar x’wiehed izid.

4. Fil-meritu jidher li llum hemm qbil bejn il-kontendenti li hemm il-htiega li l-linja tal-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet tigi stabbilita permezz ta’ marki fissi. Ghal dak li jikkoncerna l-estensjoni tal-proprjeta’ tal-kontendenti, din tirrizulta mill-pjanta li hejja l-perit tekniku David Pace (Dok. DP1) u tinsab a fol. 218 tal-process. Il-perit tekniku mmarka bl-ittri A-B il-linja ta’ demarkazzjoni bejn iz-zewg proprjetajiet. Kif rajna fil-verbali li saru fis-seduti tat-13 ta’ April 2007 u 25 ta’ Mejju 2007, il-kontendenti qablu mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku li rrelata:-

“07) Jirrizulta illi permezz ta’ kuntratt ta’ qasma tat-22 ta’ Jannar 1950 certu Frank Borg, l-awtur ta’ l-attrici, kien akkwista parti diviza mil-lok tad-djar fi Triq Parisott, numru 36 u 37 konsistenti minn barra affarijiet ohra bitha bil-bieb immarkat numru 36 ghat-triq u giardina bl-ghar go fiha tal-kejl ta’ hames sighan circa (5s) li huma ekwivalenti ghal circa disa’ mija u sitta u tletin punt seba’ metri kwadri (936.7mk).

08) Bl-istess kuntratt Victor sive Nazzareno Borg, l-awtur tal-konvenuti, fl-istess divizjoni kien akkwista, minn barra kommoditajiet ohra, parti ohra mil-lok tad-djar numru 36 u 37, Triq Parisot, Xaghra, Ghawdex konsistenti fost affarijiet ohra f’entrata mikxufa bil-bieb ghat-triq markat numru 37 u b’mandretta jew giardina retroposta tal-kejl ta’ hames sighan (5s) u li kien fiha ghar u li allura ekwivalenti wkoll ghal disa’ mija u sitta u tletin punt seba’ metri kwadri (936.7mk).

09) Sussegwentement il-proprieta’ ta’ Frank Borg b’diversi trasferimenti giet ghand Toni Theuma illi b’att tal-24 ta’ Gunju 1978 biegh u ittrasferixx lill-attri parti diviza mill-proprieta’ illi kienet giet ghandu inkluz parti diviza mill-giardina tal-kejl ta’ mitejn u sittax-il metru kwadru circa (216m.k).

10) Minn naha taghhom il-konvenuti kien messhom prozjon raba ta' hames sighan (5S) skond l-att original ital-1950 li huwa ekwivalenti ghal disa' mija u sitta u tletin punt seba' metri kwadri (936.7mk). Billi dina l-porzjoni ma gietx zviluppata suppost allura illi wiehed ghad jista' jivverifika jekk dan il-kejl ghadux jezisti.

11) Fil-prezent allura s-sitwazzjoni qeghda fis-sens illi l-parti 'l aktar 'il gewwa mill-giardina, u cioe' illi dik li fuq naha ghandha bini illum ta' Nazzareno Theuma u n-naha l-ohra l-proprieta' ossia raba jew giardina tal-konvenuti ma hemmx kwistjon fuqha billi l-partijiet ikkonfermaw illi huma kuntenti bil-qasma kif giet mahruga hemmhekk. Il-kwistjoni timpernja ruhha biss fuq il-parti li fadal bejn il-giardina ta' l-attrici u dik tal-konvenuti. Ghalhekk kwalunkwe qasma li trid issir f'din il-parti ghandha tirrizulta f'kejl a favur ta' l-attrici ta' circa mitejn u sittax-il metru kwadru (216 m.k) u l-bqija tal-kejl li jkun imiss lill-konvenuti maghduda mal-kejl ta' l-art illi hemm aktar lura ghandu jlahhaq il-kejl ta' disa' mija u sitta u tletin punt seba' metri kwadri (936.7 m.k).

12) L-esponent ghalhekk hejja pjanta illi fuqha ghamel "super imposition" tas-survey illi ikkommissjona huwa kif ukoll tal-pjanta Dokument FB6 mahruga mill-ufficcju tal-perit Joseph Dimech u tal-pjanta Dokument FB26 esebita minn Francis Borg illi hija kopja ta' pjanta rilaxxjata mir-Registru ta' l-Artijiet u fuq liema pjanta l-istess Borg indika kif kellha tkun il-qasma.

13) Wara illi ghamel dan l-esercizzju l-esponent hareg in linea tal-qasma li rrizultalu l-aktar korretta illi qieghed jimmarka fuq il-pjanta annessa u markata Dokument DP1 bl-ittri homor "A-B" u bil-punt ta' l-inkrocju bejn il-linja u l-hajt ta' l-imramma indikat bil-punt ahmar. Dan jinstab sewwa sew fin-nofs il-hajt ta' l-imramma. L-esponent jikkalkola illi b'dina l-qasma l-attrici ser ikollha area ta' mitejn u tlieta u ghoxrin metri kwadru circa (223m.k.) fejn kienet il-giardina taghha, dana billi hija ghamlet zvilupp u allura okkupat parti mill-giardina b'dana l-izvilupp. Dan il-kejl javvicina ta' mitejn u sittax-il metru kwadru (216m.k) illi l-attrici kien messha skond il-kuntratt tal-24 ta' Gunju

1978. Mill-banda l-ohra l-parti rimanenti tal-giardina mizjuda ma' kejl li jirrizulta fuq is-survey ta' l-art fuq in-naha ta' wara illi hija kollha proprieta' tal-konvenuti taghti kejl komplessiv ta' disa' mija u hamsa u tletin metru kwadru (935 m.k.) li huwa anke vicin il-hames sighan (5S) illi l-awturi tal-konvenuti kienu akkwistaw permezz tal-kuntratt tal-1950).

14) Ghalhekk l-esponenti jidhirlu illi l-qasma iddelineata bil-linja "A-B" fuq il-pjanta Dokument "DP1" tirrispekja fedelment il-qasma korretta ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti".

5. Il-Qorti taghmel taghha l-osservazzjonijiet u konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku u taddottahom fl-intjier taghhom, mehud ukoll in konsiderazzjoni li l-kontendenti jaqblu dwar il-mod kif saret il-linja tal-qasma. Inoltre, peress li din hi kwistjoni ta' natura teknika, il-Qorti tqis li d-decizjoni ghandha tkun bazata fuq il-fehma espressa mill-perit tekniku u m'hemm l-ebda raguni ghalfejn ghandha tigi skartata jew b'xi mod varjata. Kif tajjeb gie osservat fil-kawza fl-ismijiet **Markiza Beatrice Cremona Barbaro et vs John Polidano et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Joseph R. Micallef) fit-3 ta' Frar 2005 u identika ghall-kawza odjerna:*"Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt ghaliex, ghalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqghod ghal fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha, madankollu l-giudizio dell'arte ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli"*.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ t-talba ta’ l-attrici fis-sens li:

1. Tistabbilixxi l-linja ta’ konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti bhala dik traccata bil-kulur ahmar u ndikata bl-ittri A-B fil-pjanta li taghmel parti mir-relazzjoni tal-perit tekniku (Dok. DP1, Drawing No. P1 100/89 datata 30 ta’ Jannar 2007 – fol. 218).

2. Tinnomina lill-perit tekniku David Pace sabiex taht is-sorveljanza u d-direzzjoni tieghu jsiru marki fissi fuq il-post li jkunu juru b’mod car u permanenti l-linja medjana li giet stabbilita permezz ta’ din is-sentenza, b’mod pero’ li tali marki m’ghandhomx ifixklu lit-terz (inkwilin) fit-tgawdija tal-ambjenti li qieghed jiddetjeni.

Spejjez kollha (inkluzi dawk li jridu jsiru sabiex isiru l-marki fuq il-post) ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partjiet mehud in konsiderazzjoni li l-esercizzju qieghed isir fl-interessi taz-zewg partijiet u sabiex jigu evitati incertezzi dwar fejn tinsab il-linja tal-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------